

**Erhaltungs- und Gestaltungs-
satzung
Neustädte (Stadt Schneeberg)
Bereich Karlsbader Straße**

Teil I

Gemeinsame Vorschriften für erhaltungsrechtlichen und gestaltungsrechtlichen Teil

Gesetzliche Grundlage dieser Satzung ist § 83 Abs.1 Nr. 1 und 4 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.1999 (GVBl. S. 86, ber. S. 186) zuletzt geändert am 15.01.2002 (GVBl. 2/2002, S. 50)

sowie

§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250).

Fachliche Grundlage dieser Satzung ist die Ortsbildanalyse des Bereiches Karlsbader Straße von Neustädtel.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft den zentralen Bereich Karlsbader Straße von Neustädtel (Stadt Schneeberg).

Der Geltungsbereich geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan von Juni 2002 hervor, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Teil II

Erhaltungsrechtlicher Teil

§ 3 Erhaltungsgründe

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt entsprechend § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Die städtebauliche Eigenart des in der Satzung betrachteten Bereiches Karlsbader Straße von Neustädtel ergibt sich aus dem auf einer längeren Strecke sich platzartig erweiternden Straßenraumes (heutiger Neustädte Markt) der von kurzen Querwegen, die ins ehemalige Bergbaugelände hinausführen, gekreuzt wird.

Hier stehen in teilweise geschlossenen Reihen die bescheidenen Bergarbeiterhäuser sowie die in späteren Jahrhunderten errichteten Handwerker- und Bürgerhäuser. So sind im betrachteten Bereich viele Stilepochen, vom späten Mittelalter bis in unsere Zeit, repräsentiert.

§ 4 Genehmigungsvorbehalt, Zuständigkeit und Verfahren

(1)

Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BauGB

- die Errichtung
 - der Abbruch
 - die Änderung
 - die Nutzungsänderung
- baulicher Anlagen der Genehmigung.

(2)

Die Genehmigung wird gem. § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Schneeberg erteilt.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren über die in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichnete Belange entschieden.

(3)

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4)

Gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Stadt Schneeberg vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 € geahndet werden.

§ 6 Verhältnis zu landesrechtlichen Vorschriften

Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.
Teil III

Gestaltungsrechtlicher Teil

Vorwort

Historische Ortsbilder als wertvolle Zeugnisse und Teil unserer Umwelt zu pflegen, wird zunehmend als wichtiger öffentlicher Belang erkannt. Das Bestreben, sie auch künftigen Generationen zu erhalten, wird Erfolg haben, wenn es gelingt, den Wert einer gewachsenen Ortsgestalt im Bewusstsein der Menschen zu verankern.

Ziel der Satzung ist, bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das typische Ortsbild prägen oder von ortsgeschichtlicher, baukünstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind, zu bewahren.

Neubauten haben sich in harmonischen Proportionen in den betrachteten Ortsteil zu integrieren.

Grundbedürfnis ist es, allen Beteiligten Entscheidungs-hilfe für die künftige Gestaltung des betrachteten Bereiches Karlsbader Straße in ihrer Gesamtheit zu sein, um so den Bewohnern eine Identität auch über das eigene Heim hinaus zu vermitteln.

Gestaltungsmängel sollen im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung beseitigt werden. Dabei werden rechtliche Beschränkungen als Mittel der Gestaltungspflege eingesetzt.

Durch eine Ortsbildanalyse des betrachteten Bereiches Karlsbader Straße in Neustädte wurden städtebauliche und architektonische Gestaltungsmerkmale und bestehende Konfliktpunkte herausgearbeitet und pro Einzelgebäude gewertet.

§ 7 Sachlicher Geltungsbereich

(1)

Gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 1, 4 SächsBO erlässt die Stadt Schneeberg mit dieser Satzung eine

örtliche Bauvorschrift über die

- äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sonstiger Nebenanlagen sowie Werbeanlagen und
- die Gestaltung von Einfriedungen, Vorgärten und unbebaute Fläche bebauter Grundstücke im Sinne der Sächsischen Bauordnung.

(2)

Diese Satzung gilt für die Errichtung, Änderung und Instandsetzung genehmigungspflichtiger, anzeigepflichtiger und genehmigungsfreier Anlagen und Einrichtungen nach Absatz

(1).

1 STÄDTEBAULICHE MERKMALE

§ 8 Gebäudestellung

Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße – Traufstellung – ist zu erhalten.

Eine Ausnahme bilden die beiden Gebäude Karlsbader Straße 84 und 86. Hier sind ausschließlich – bezogen auf die Karlsbader Straße – giebelständige Gebäude zulässig.

§ 9 Höhe der Bebauung

Die zulässige Bebauungshöhe hat sich an den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen First- und Traufhöhen

zu orientieren.

2 DIE FASSADE

§ 10 Gliederung

(1)

Sämtliche architektonischen Gliederungselemente der Fassaden der verschiedenen Stilepochen sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass detaillierte Aussagen zu den Einzelgebäuden im Betrachtungsbereich der Satzung in der „Ortsbildanalyse Neustädtel, Bereich Karlsbader Straße“ in der Stadtverwaltung Schneeberg, Stadtplanungsamt, einzusehen sind.

Dies betrifft barocke Stilelemente (z.B. Fenster- und Türgewände mit Schlussstein), Elemente der Gründerzeit (z.B. Gesimse, Fensterumrahmungen und -überdachungen, sonstige Schmuckelemente, verschiedene Farben und Detailgestaltungen bei Backsteinfassaden), Jugendstilelemente (z.B. Zierelemente um Türgewände, Zierfriese) und Stilelemente der 20er Jahre unseres Jahrhunderts.

(2)

Auch die sichtbaren Fachwerkkonstruktionen im Obergeschoß der ältesten Gebäude im Betrachtungsgebiet sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen zu erhalten. Verputzte Fachwerke sollen bei baulichen Maßnahmen und Änderungen freigelegt werden, wenn sie als Sichtfachwerk geeignet sind.

(3)

Verschieferungen der Giebeldreiecke bzw. des Obergeschoßes sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen zu erhalten.

Asbestbetonplatten sind schrittweise bei baulichen Maßnahmen und Änderungen durch Natur- oder Kunstschiefer bzw. durch eine vertikale Verbretterung zu ersetzen.

(4)

Ersatzneubauten sind in eine Erdgeschoßzone und eine Obergeschoßzone zu gliedern, die nicht durch vertikale Gliederungselemente überdeckt werden darf.

Die Erdgeschoßzone sollte im Farbton, in der Putzart oder (und) durch einen Sims vom Obergeschoß leicht abgesetzt sein.

(5)

Erker, Balkone und Loggien sind zur Straßenseite der Karlsbader Straße hin nicht zulässig.

§ 11 Öffnungen

(1)

Die Anzahl, Anordnung und Größe sämtlicher Wandöffnungen sind straßenseitig dem Originalzustand entsprechend bei baulichen Maßnahmen oder Änderungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

(2)

Der Wandanteil einer Fassade muss größer sein als der Öffnungsanteil.

§ 12 Fenster/Türen/Tore

(1)

Fenster- und Türöffnungen müssen auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Gesamtfassade abgestimmt sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass detaillierte Aussagen zu den Einzelgebäuden im Betrachtungsbereich der Satzung in der „Ortsbildanalyse Neustädtel, Bereich Karlsbader Straße“ in der Stadtverwaltung Schneeberg, Stadtplanungsamt einzusehen sind.

(2)

Die Formate der Fensteröffnungen müssen in Anlehnung an die historische Bauweise stehende Formate haben (Höhe größer als Breite) und symmetrisch gegliedert sein.

Fensterbänder und liegende Fensterformate sind nicht zulässig.

(3)

Die vorhandenen, historischen Fensterteilungen sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen möglichst zu erhalten.

Bei Neubauten sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.

Glasflächen in Fenstern, die breiter als 1,00 m sind, müssen durch ein senkrechtes konstruktives Element symmetrisch untergliedert werden.

Glasflächen, die höher als 1,00 m sind, müssen durch ein horizontales Element gegliedert werden (oberer Kämpfer).

Dies gilt nicht für Schaufenster.

Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden.

Sogenannte Antik- oder Wölbverglasung ist nicht zulässig.

(4)

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.

(5)

Tore und Türen sind in der Regel in Holz auszuführen.

Dabei sollen die Formensprache und Gliederung der noch vorhandenen historischen Tore und Türen in der Umgebung als

Leitfaden für eine neue handwerkliche Ausführung dienen.

Handwerklich wertvolle alte Tore und Türen sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen unbedingt zu sanieren.

(6)

Klappläden sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen zu erhalten. Rollläden sind an Gebäuden mit sichtbarem Fachwerk unzulässig.

Fensterrahmen und Rollladenkästen sind farblich dem Gebäude anzupassen.

§ 13 Putz

(1)

Außenwände sind zu verputzen (Ausnahme Abs. 3).

Dabei sind nur Glattputze oder feinstrukturierte Putzarten zulässig (bis 5 mm Korngröße).

Gemusterte, dekorative und andere modische Putzarten und Verkleidungen mit ortsunüblichen Natursteinplatten, aufgemalte Fassadengliederungen, keramischen Platten, Sichtbetonteile, Kunststoffverschindelungen sowie künstlichen Materialien sind nicht gestattet.

Eine Ausnahme bildet der Sockelbereich eines Hauses, der mit Natursteinplatten belegt werden darf.

(2)

Bei baulichen Maßnahmen an Putzfassaden sind Faschen um Fenster und Türen anzubringen. Sie dürfen eine Breite von 10 bis 15 cm nicht unterschreiten. Die Faschen sind in Putzstruktur und (oder) Farbgebung leicht abzusetzen.

(3)

Die vorhandenen Klinkerfassaden der Gründerzeit im südlichen Teil des Betrachtungsbereiches sind bei baulichen Maßnahmen unbedingt zu erhalten und schonend zu reinigen.

(4)

Putzflächen sind in landschaftscharakteristischen Farbtönen auszuführen (vorwiegend Erdfarben, gebrochene Weißtöne).

Grelle und leuchtende Farbtöne sind ausgeschlossen.
Maßgebend für die farbliche Gestaltung der Gebäude und des Umgriffs (Putz, Fenster, Türen, Tore, Einfriedungen usw.) ist die als Anlage 2 beigefügte Farbtafel, welche Bestandteil der Satzung ist.

Es wird empfohlen, das Zusammenwirken mit den Farben der unmittelbar benachbarten Gebäude zu beachten.

Eine Abstimmung der Farbwahl mit der Stadtverwaltung Schneeberg, Stadtplanungsamt, ist ebenfalls empfehlenswert.

§ 14 Werbeanlagen, Automaten

(1)

Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff und Farbe dem Charakter des Ortsbildes und ihrer unmittelbaren Umgebung anpassen.

Sie haben den allgemeinen Regeln der Baukunst zu entsprechen.

(2)

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.

Architekturdetails dürfen von der Werbeanlage nicht überdeckt werden.

(3)

Automaten sind zulässig - ausnahmsweise an Hauswänden - wenn sie farblich und größtmäßig auf die Fassade abgestimmt sind.

3 DAS DACH

§15 Dachlandschaft

Um die charakteristische Dachlandschaft zu bewahren, sind die ortsüblichen Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen beizubehalten.

§16 Dachform/Dachneigung

(1)

Die ursprünglichen Dachformen und Dachneigungen (vorwiegend Satteldach 45° Dachneigung) sind bei Erneuerungsmaßnahmen am Dach zu erhalten.

(2)

Bei Ersatzneubauten sind traufständige Baukörper mit einer Dachneigung von $\geq 45^\circ$ auszubilden. Als Dachformen sind symmetrische Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer erlaubt. Flachdächer und sehr flache Satteldächer ($< 35^\circ$ Dachneigung) sind nicht zulässig.

(3)

Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung auszubilden, d.h. nicht größer als 30 cm Überstand.

§17 Dachdeckung

(1)

Bei Erneuerungen der Dachdeckung sowie bei Neubauten sind als Dachdeckungsmaterialien die für Neustädte ortstypischen Deckungsmaterialien Schiefer bzw. Kunstschiefer oder schieferähnlichen Materialien vorgeschrieben.

Vorhandene Preolith- oder Asbestplatteneindeckungen sind bei baulichen Maßnahmen oder Änderungen durch o.g. Materialien zu ersetzen.

(2)

Gauben und Zwerchgiebel müssen die gleiche Deckung wie das Hauptdach erhalten.

§18 Dachaufbauten

(1)

Die für die Dachlandschaft von Neustädte typischen Satteldachgauben sind bei baulichen Maßnahmen oder Änderungen zu erhalten. Bei Neubauten dürfen die Gauben höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen. Liegende Dachfenster sind straßenseitig (Karlsbader Straße) nicht zulässig. Dachausstiegsfenster und Dachentlüftungsfenster sind zulässig.

(2)

Die vorhandenen Zwerchgiebel sind bei baulichen Maßnahmen oder Änderungen zu erhalten. Zwerchgiebel sind bei Neubauten zulässig.

§19 Sonnenkollektoren, Biodächer

(1)

Sonnenkollektoren dürfen an bestehenden Gebäuden nur auf der straßenabgewandten Seite in die Dachhaut eingebaut werden. Sie müssen flächig auf der Dachhaut aufliegen.

(2)

Biodächer (mit Pflanzen und Gräsern bewachsene Dächer) sind nur für Nebenbauten und Garagen auf der straßenabgewandten Seite zugelassen.

§20 Antennen

Für die Anordnung von Antennen und Satellitenempfangsanlagen wird ein soweit wie möglich nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen her einsehbarer Dachbereich vorgeschrieben.

4 DER UMGRIFF

§21 Kraftfahrzeugstellplätze

Kellergaragen im Untergeschoß eines Hauses sind straßenseitig (Karlsbader Straße) nicht zugelassen, da sie erhebliche Unmaßstäblichkeit mit sich bringen.

§22 Vorgärten, Grünflächen

Private Grünflächen und Vorgärten sind mit einheimischen Gehölzarten zu gestalten. Sie sollen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

§23 Einfriedungen

Die historisch überkommenen Einfriedungen (Lattenzaun) sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen zu erhalten. Einfriedungen aus Stanzabfällen, Lochblechen, Betonstahl, Betonsteinen und Maschendraht sind nicht zulässig.

§24 Sonstige Flächen bebauter Grundstücke, Stützmauern

(1)

Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nichtbebauten Flächen der Grundstücke sollen Beton- oder Naturpflaster mit oder ohne Rasenfuge, sandgeschlämmte Schotterdecken oder ähnliches verwendet werden.

Bitumenbeläge im sichtbaren Bereich der Karlsbader Straße sind nicht zulässig.

(2)

Das Aufstellen von Flüssigkeitsbehältern ist nur dort gestattet, wo sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

(3)

Stütz- und Einfriedungsmauern sind aus Naturstein oder Klinkermauerwerk herzustellen.

§ 25 Müllbehältnisse

Müllbehältnisse dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum möglichst nicht sichtbar sein. Sie sind ggf. in gemauerte Nischen, Hecken oder Holzblenden einzubeziehen.

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 26 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Schneeberg gemäß § 68 Abs. 7 SächsBO Ausnahmen und Befreiungen gewähren.

§27 Ordnungswidrigkeiten

(1)

Ordnungswidrig im Sinne von § 81 Abs. 1 Nr. 11 SächsBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften aus § 8 bis § 25 dieser Satzung verstößt.

(2)

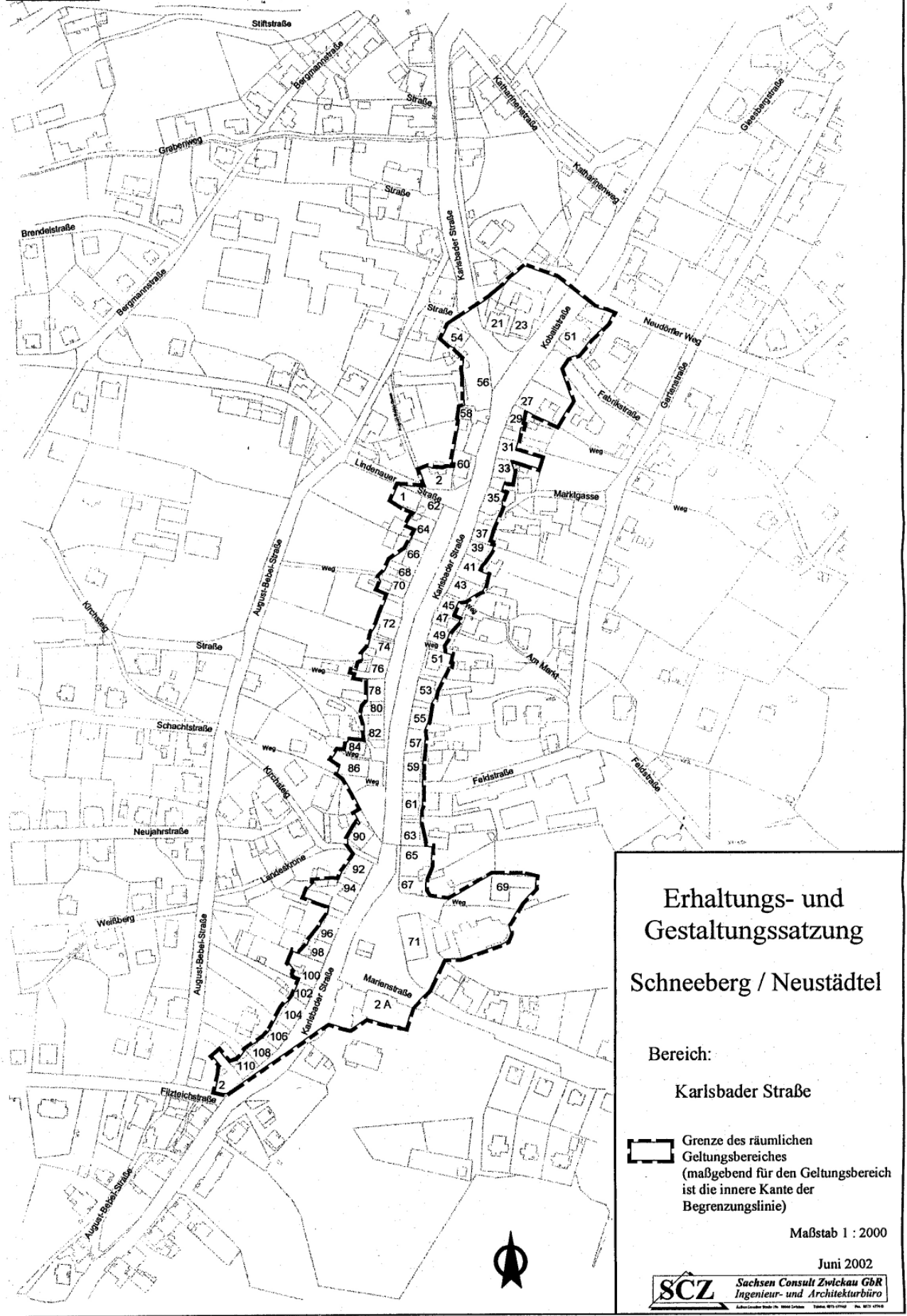
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

Schneeberg, 05. 12. 2002

Bürgermeister


Siegel

Anlage 1



Erhaltungs- und
Gestaltungssatzung
Schneeberg / Neustädtel

Bereich:
Karlsruher Straße

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
(maßgebend für den Geltungsbereich
ist die innere Kante der
Begrenzungslinie)

Maßstab 1 : 2000

Juni 2002



Anlage 2

Zulässige Farbtöne für Gebäude und bauliche Anlagen (nach Farbregister RAL)

Farbton weiß:	9001	cremeweiß		
	9002	grauweiß		
	9018	papyrusweiß		
	1013	perlweiß		
<hr/>				
Farbton grau:	7000	fehgrau	7001	silbergrau
	7004	signalgrau	7030	steingrau
	7032	kieselgrau	7035	lichtgrau
	7038	achatgrau		
<hr/>				
Farbton gelb:	1000	grünbeige	1001	beige
	1002	sandgelb	1014	elfenbein
	1015	hellelfenbein	1017	safrangelb
<hr/>				
Farbton braun:	8001	ockerbraun		
	8004	kupferbraun		
<hr/>				
Farbton rot:	3012	beigerot		
	3022	lachsrot		
<hr/>				
Farbton grün:	6010	grasgrün	6011	resedagrün
	6013	schilfgrün	6017	maigrün
	6019	weißgrün	6021	blaßgrün
	6027	lichtgrün		
<hr/>				
Farbton blau:	5007	brillantblau		
	5012	lichtblau		
	5014	taubenblau		
	5015	himmelblau		